

Attestato di prestazione energetica (APE), il Mise fa salve le norme regionali



MARTEDÌ 20 AGOSTO 2013 08:27

Salve le norme che non hanno ancora recepito la nuova direttiva. Governo pronto a correggere la norma sulla nullità dei contratti senza APE



Sulla Gazzetta Ufficiale n. 181 del 3 agosto 2013 è stata pubblicata la Legge 3 agosto 2013, n. 90, con la quale è stato convertito in legge, con modificazioni, il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Con la nuova legge, entrata in vigore il 4 agosto, è stato soppresso l'attestato di certificazione energetica (ACE), sostituito con l'attestato di prestazione energetica (APE), rispondente ai criteri indicati nella direttiva 2010/31/UE.

I dubbi sulla norma su nullità contratti senza Ape

In sede di conversione in Parlamento, rispetto al testo del DL 63/2013, è stata introdotta una nuova norma - comma 3bis dell'art. 6 del Dlgs n. 192/2005 - la quale prevede che *“L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”*.

“La norma pone non pochi dubbi, anche sul piano dell'interpretazione sistematica, e suscita alcune perplessità interpretative, sin dalla sua prima lettura”, ha evidenziato il **Consiglio nazionale del Notariato** in una prima nota interpretativa dei primi di agosto nella quale, tra l'altro, si osserva che “I rapporti tra la normativa nazionale e la normativa regionale in materia di rendimento energetico degli edifici sono disciplinati dall'art. 17 dlgs 192/2005 (“clausola di cedevolezza”), norma che è stata, pure, modificata in sede di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63; tale norma, ora, stabilisce che:

- le disposizioni del dlgs 192/2005 si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2010/31/UE (nella disposizione previgente si faceva riferimento alla direttiva 2002/91/CE) e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma;

- nel dettare la normativa di attuazione, le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e dei principi fondamentali desumibili dal dlgs 192/2005”.

Il Mise fa salve le norme regionali

Con una lettera di chiarimenti del 7 agosto, il **Ministero dello sviluppo economico** è intervenuto sulla normativa tecnica da applicare per la redazione dell'APE. Con questa nota il Mise sostanzialmente fa salve le norme regionali anche se non hanno ancora recepito la direttiva 2010/31/UE. Di seguito riportiamo i chiarimenti forniti nella circolare del Mise:

“L'articolo 4, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n.63 come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dispone che la metodologia di calcolo della prestazione energetica sarà definita con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico. Si tratta in realtà di un'attività di aggiornamento della disciplina tecnica oggi in vigore, dal momento che l'istituto della certificazione delle prestazioni energetiche, anche se con nomi diversi, è presente nel nostro ordinamento già da alcuni anni ed è contenuta nei DPR emanati in attuazione del decreto legislativo 192/2005, in particolare nel decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n.59 contenente le modalità di calcolo della prestazione energetica riconducibili alla direttiva 2002/91/CE.

Nelle more dell'aggiornamento tecnico, le norme transitorie contenute all'articolo 9 del decreto legge 63/2003 come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, fanno riferimento al DPR 59/2009 e a specifiche norme tecniche (UNI e CTI) già note.

Conseguentemente, l'articolo 13 dello stesso decreto legge 63/2013 come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, prevede che, solo dall'entrata in vigore dei decreti di aggiornamento della metodologia di cui all'articolo 4, sia abrogato il DPR 59/2009; ciò, con l'evidente finalità di non creare vuoti normativi e di consentire una applicazione agevole della norma, basandosi su una metodologia che dovrebbe essere già sufficientemente conosciuta, in quanto in vigore da alcuni anni.

Pertanto, fino all'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso

come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n.59, **fatto salvo nelle Regioni che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni normative in attuazione della direttiva 2002/91/CE in cui, sempre nelle more dell'emanazione dei decreti suddetti o dell'emanazione di norme regionali volte al recepimento della direttiva 2010/31/UE, si seguirà ad applicare la normativa regionale in materia.**"

Il commento dei notai

Con una nota interna dell'8 agosto, il Consiglio nazionale dei Notai così commenta i chiarimenti forniti dal Mise:

"Con una, opportuna, interpretazione "elastica" della complessa normativa, che è in continua evoluzione, il Ministero fa salve le normative Regionali che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni (anche solo) in attuazione della Direttiva 2002/91/CE. L'autorevolezza della fonte autorizza un procedimento interpretativo che svaluta il tenore letterale dell'art. 17 (clausola di cedevolezza) del d.lgs. n. 192/2005, come modificato dalla Legge n. 90/2013 di conversione del d.l. n. 63/2013, per attribuire particolare rilievo alle norme transitorie contenute nella stessa Legge (in particolare articoli 9 e 13).

Pertanto, seguendo il procedimento interpretativo del Ministero, potrebbe darsi risposta positiva anche al "secondo" dei quesiti affrontati nelle "Precisioni sulla clausola di cedevolezza di cui all'art. 17 del d.lgs. n. 192/2005", pubblicate sul Notiziario di lunedì 5 agosto 2013, emergendo dall'interpretazione Ministeriale che **possono essere utilizzati attestati di certificazione energetica rilasciati dal 4 agosto 2013 sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla direttiva 2002/91/CE, ma non ancora aggiornata alla direttiva 2010/31/UE.** Il tutto, come chiarisce lo stesso Ministero, fino all'emanazione dei Decreti di aggiornamento della metodologia di calcolo e requisiti della prestazione energetica di cui all'art. 4 del d.l. n. 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 90/2013."

Confedilizia: il pasticcio normativo resta

I notai, dunque, fanno notare che l'interpretazione del ministero dello Sviluppo economico è "elastica" e mette almeno una pezza al pasticcio normativo denunciato da Confedilizia. Quest'ultima, tuttavia, ritiene che "il pasticcio energetico" permane anche dopo la circolare del Mise del 7 agosto.

In un comunicato dell'8 agosto Confedilizia osserva infatti che la norma controversa di cui al comma 3bis dell'art. 6 del Dlgs n. 192/2005, introdotta dalla Legge 90/13, *"fa espresso riferimento all'«attestato di prestazione energetica» e cioè all'attestato che dovrà essere redatto così da rispondere ai criteri indicati dalla direttiva 2010/31/UE, ma che ad oggi non è possibile ottenere da alcun certificatore autorizzato mancando il decreto interministeriale che deve con esattezza fissarne i contenuti. E non è senza significato – ad avviso della Confedilizia – che il legislatore abbia fatto espresso riferimento all'«attestato di prestazione energetica» (e, cioè, al nuovo attestato) e non all'«attestato di certificazione energetica» (e cioè al vecchio attestato) o ad altra espressione equipollente (ma non testuale).*

Il Ministero dello sviluppo economico non affronta lo specifico problema né nella sua Circolare del 25.6.'13 né nella sua Circolare di ieri, solo limitandosi a dare chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. n. 63 in relazione alle situazioni delle varie Regioni, a seconda che le stesse abbiano provveduto o meno ad emanare in materia (che è di legislazione concorrente) proprie disposizioni normative.

Autorevole opinamento ritiene, in base a riflessioni di carattere sistematico, di assimilare – ai fini della norma precitata sulla nullità, così superando il suo letterale tenore – l'«attestato di prestazione energetica» all'«attestato di certificazione energetica». Tale opinamento espone peraltro i contraenti al rischio che esso – di ordine sistematico, come detto – possa non essere condiviso dall'Autorità giudiziaria e, in particolare, comporta che gli stessi debbano (a proprio rischio) valutare se (ai fini della normativa applicabile e della clausola di cedevolezza di cui all'articolo 17 del d.lgs. n. 192/05 come modificato dal d.l. n. 63) le singole Regioni e Province autonome abbiano già o meno provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE e dettato la propria normativa rispettando i vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e i principi fondamentali desumibili dal d.lgs. n. 192/05 come modificato.

Anche dopo la nuova Circolare del Ministero dello sviluppo economico (...) la Confedilizia – per i motivi anzidetti – ritiene di dover confermare le già date disposizioni in ordine alla sospensione della stipula di nuovi contratti di locazione."

Governo pronto a correggere la norma

In una nota del 9 agosto, il sottosegretario allo Sviluppo Economico, la senatrice **Simona Vicari**, ha precisato che il Governo è pronto a modificare la norma che appunto prevede la nullità dei contratti in assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica. La disposizione, ricorda Vicari, "nasce alla luce della reiterata mancata applicazione delle prescrizioni dell'Unione europea in tema di efficienza energetica in edilizia da parte dell'Italia. Mancata applicazione che ci aveva portato ad una procedura d'infrazione e ad una condanna da parte della Corte di Giustizia europea. In particolare era stato un emendamento dell'onorevole Pesco del Movimento Cinque Stelle, poi approvato dalla Camera, a disporre che l'Ape fosse allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti. In terza lettura al Senato sono stati accolti due ordini del giorno con cui si impegna il Governo a modificare nel primo provvedimento utile la norma, così da non prevedere l'obbligo di allegare ai contratti in questione l'Ape."

Il sottosegretario, dunque, assicura che “c'è da parte del governo la volontà a modificare l'attuale testo, tornando alla soluzione tecnica scelta in sede di adozione del decreto legge che prevedeva un obbligo di esibizione e consegna dell'Ape da parte del proprietario, attestata da un'apposita clausola inserita nei contratti con cui il conduttore o acquirente dichiaravano di aver ricevuto tale documentazione, pena l'irrogazione di sanzioni amministrative. Questo ce lo chiede l'Unione Europea e rispetto a questo obbligo comunitario dobbiamo necessariamente attenerci”.

Emilia-Romagna: nota di precisazione

A livello regionale, l'Emilia Romagna ha emanato l'8 agosto scorso una nota con la quale si precisa che “per quanto riguarda le procedure di certificazione energetica le nuove disposizioni non comportano significative modifiche immediate a quanto attualmente previsto dalle disposizioni della Regione Emilia-Romagna in materia”.

In particolare, per quanto concerne l'introduzione dell'Attestato di prestazione energetica, la Regione Emilia-Romagna “ha già provveduto con la Delibera della Giunta regionale 1366/2011 a sancire la sostanziale ed effettiva equivalenza tra le definizioni di “Attestato di Certificazione Energetica” e di “Attestato di Prestazione Energetica”, in coerenza alla Direttiva 2010/31/UE; pertanto, il documento che viene registrato nel sistema regionale di certificazione energetica come “Attestato di Certificazione Energetica” è del tutto equivalente ad ogni effetto all'“Attestato di Prestazione Energetica” previsto dalla Legge 90/2013”.

Quanto ai contenuti dell'Attestato e alle modalità di calcolo degli indici di prestazione energetica, la Regione precisa che “continuano ad applicarsi le norme vigenti nelle more dell'emanazione del provvedimento di cui al comma 12 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dalla Legge 90/2013. Si veda in proposito anche la circolare ministeriale del 7 agosto 2013. Al contrario, nelle more del complessivo aggiornamento della normativa regionale, in materia di produzione e allegazione dell'Attestato devono essere rispettate le disposizioni di cui al comma 1, 2, 3 e 3bis dell'art. 6 della legge n. 90 del 2013”.

SE VUOI RIMANERE AGGIORNATO SU "APE" ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER DI CASAELIMA.com"

[Share](#)

13

[Mi piace](#)Piace a 13 persone. [Registrati](#) per vedere cosa piace ai tuoi amici.

Articoli correlati:

08/08/2013 - L'Ape e il “pasticcio normativo”. Confedilizia blocca la stipula dei contratti di locazione

07/08/2013 - Atto nullo senza APE allegato. I rischi per il professionista

05/08/2013 - In Gazzetta la conversione del Decreto 63 Ecobonus. Ma già pronte le correzioni al testo